

Số: *1554*/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày *18* tháng *5* năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Lưu Thị Vầu thường trú tại tổ 1,  
phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (lần 2)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;*

*Căn cứ Luật khiếu nại năm 2011;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;*

*Căn cứ Biên bản đối thoại ngày 30/7/2019 giữa đại diện các cơ quan: UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra tỉnh, UBND thành phố Thái Nguyên và bà Lê Thị Bích Thảo (người được bà Lưu Thị Vầu ủy quyền tại Giấy ủy quyền ngày 05/4/2017, có xác nhận của Văn phòng Công chứng Trung Thành);*

*Xét đơn khiếu nại ngày 01/8/2017 của bà Lưu Thị Vầu thường trú tại tổ 1 (trước đây là tổ 19), phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;*

*Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 153/BC-STNMT ngày 24/5/2018 về kết quả xác minh Đơn khiếu nại và Công văn số 627/STNMT-TTr ngày 03/3/2021 về việc báo cáo bổ sung kết quả xác minh khiếu nại của bà Lưu Thị Vầu, trú tại phường Thịnh Đán.*

**I. Nội dung khiếu nại**

Thực hiện xây dựng khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán (sau đây gọi tắt là KDC số 10), UBND thành phố Thái Nguyên ban hành Quyết định số 20449/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 thu hồi 810,9 m<sup>2</sup> đất (theo hiện trạng sử dụng) của bà Lưu Thị Vầu gồm: 200 m<sup>2</sup> đất ở và 610,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa số 05 tờ bản đồ địa chính số 57 phường Thịnh Đán (sau đây gọi tắt là thửa số 05) và phê duyệt bồi thường với giá 7.350.000 đồng/m<sup>2</sup> đất ở tại Quyết định số 20447/QĐ-UBND ngày 28/12/2016.

Không đồng ý, Bà khiếu nại đề nghị được bồi thường toàn bộ 810,9m<sup>2</sup> là đất ở với giá 8.000.000đồng/m<sup>2</sup>. Khiếu nại của Bà được Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên giải quyết tại Quyết định số 6805/QĐ-UBND ngày 12/7/2017 với nội dung: Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Vầu.

Không đồng ý với kết quả giải quyết nêu trên bà Vầu gửi đơn đến Chủ tịch UBND tỉnh khiếu nại Quyết định số 6805/QĐ-UBND ngày 12/7/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên và Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 25/5/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất để tính bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Xây dựng Khu dân cư số 10, phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên.

## **II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại**

UBND tỉnh đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường xác minh nội dung khiếu nại của bà Vầu. Căn cứ kết quả xác minh, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

- Không công nhận nội dung bà Vầu đề nghị xác định lại diện tích đất ở, giá đất ở để tính bồi thường đối với diện tích đất tại thửa số 5.

- Giao UBND thành phố Thái Nguyên chỉ đạo cơ quan thuế rà soát, lập hồ sơ thoái thu thuế đối với thửa số 5 của bà Vầu và các thửa đất nằm quanh khu vực thửa số 5 đã xác định giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không đúng quy định; xem xét kiểm điểm trách nhiệm đối với cán bộ thực hiện xác định không đúng giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nêu trên.

- Giữ nguyên nội dung giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên tại Quyết định số 6805/QĐ-UBND ngày 12/7/2017 về việc giải quyết đơn của bà Vầu.

## **III. Kết quả đối thoại**

UBND tỉnh tổ chức Hội nghị đối thoại với bà Lê Thị Bích Thảo (người được bà Lưu Thị Vầu ủy quyền), tại buổi đối thoại ngày 30/7/2019 đại diện UBND tỉnh kết luận: “Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Thanh tra tỉnh, UBND thành phố Thái Nguyên và các cơ quan, đơn vị liên quan kiểm tra, làm rõ, giải thích cụ thể thêm một số nội dung công dân Lưu Thị Vầu đề nghị và báo cáo UBND tỉnh kết quả giải quyết theo quy định của pháp luật”.

Qua kết quả kiểm tra, xác minh cùng các sở, ban, ngành, Thanh tra tỉnh, UBND thành phố Thái Nguyên, UBND phường Thịnh Đán và làm việc với bà Lê Thị Bích Thảo, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 627/STNMT-

TTr ngày 3/3/2021 về việc báo cáo bổ sung kết quả xác minh khiếu nại của bà Lưu Thị Vâu, trú tại phường Thịnh Đán, như sau:

- Về việc đề nghị được bồi thường toàn bộ 810,9m<sup>2</sup> tại thửa số 05 là đất ở: Căn cứ hồ sơ, quá trình sử dụng đất của bà Vâu, UBND thành phố Thái Nguyên thu hồi 810,9m<sup>2</sup> đất gồm có 200m<sup>2</sup> đất ở và 610,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 5 tại Quyết định số 20449/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 để phê duyệt phương án bồi thường tại Quyết định số 20447/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nội dung Bà đề nghị thu hồi toàn bộ 810,9m<sup>2</sup> đất tại thửa số 5 là đất ở không có cơ sở pháp luật để giải quyết.

- Về nội dung bà Vâu đề nghị được tính bồi thường 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đất ở: Việc xác định giá đất để bồi thường, các cơ quan chuyên môn của tỉnh và UBND thành phố Thái Nguyên đã xác định đảm bảo đúng quy định, được làm rõ tại Báo cáo xác minh số 153/BC-STNMT ngày 24/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Đến nay gia đình bà Vâu không cung cấp được chứng cứ mới liên quan đến nội dung bà Vâu khiếu nại đòi bồi thường 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đất ở đối với gia đình Bà. Đối chiếu các quy định của pháp luật, nội dung bà Vâu khiếu nại không có căn cứ pháp luật để giải quyết.

#### **IV. Kết luận**

##### **1. Về việc thu hồi diện tích đất ở để tính bồi thường**

- Thửa số 5 có nguồn gốc do bà Vâu nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thái từ năm 1963, tại Giấy bán nhà ngày 6/4/1963 không ghi kích thước cạnh thửa đất chuyển nhượng, không ghi diện tích đất chuyển nhượng. Trong quá trình sử dụng đất, bà Vâu đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho 4 hộ dân, diện tích đất còn lại 1.266m<sup>2</sup>.

+ Năm 2002 bà Vâu làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCN QSDĐ) trong đó 200 m<sup>2</sup> đất ở, 1.066m<sup>2</sup> đất vườn và được UBND thành phố Thái Nguyên cấp GCN QSDĐ số V139285 ngày 25/3/2002 theo diện tích từng loại đất bà Vâu đề nghị.

+ Sau đó Bà chia tách cho 4 người con với tổng diện tích là 421,8m<sup>2</sup> gồm 80m<sup>2</sup> đất ở và 341,8 m<sup>2</sup> đất vườn (UBND thành phố Thái Nguyên đã cấp GCN QSDĐ cho các con bà Vâu theo diện tích đã chia tách), diện tích đất của bà Vâu còn lại là 844,2m<sup>2</sup> gồm 120m<sup>2</sup> đất ở và 724,2 m<sup>2</sup> đất vườn.

Như vậy, UBND thành phố Thái Nguyên cấp GCN QSDĐ số V139285 ngày 25/3/2002 cho gia đình bà Vâu là đúng đối tượng, đúng nhu cầu, diện tích

đất gia đình bà Vầu kê khai trong đơn xin cấp GCN QSDĐ quy định tại mục 1, 2 phần I Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Năm 2009 bà Vầu cho rằng GCN QSDĐ số V139285 ngày 25/3/2002 đã cấp không đúng, diện tích đất được cấp bao gồm cả phần diện tích đất Bà đã chia tách cho 4 người con nên ngày 20/6/2009, Bà có đơn đề nghị hủy GCN QSDĐ đã cấp cho gia đình Bà; hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, GCN QSDĐ đã cấp cho 4 người con nêu trên và có đơn đề nghị cấp GCN QSDĐ (ngày 20/7/2009) tại thửa số 05 với diện tích 1009,3m<sup>2</sup> đất, gồm 300m<sup>2</sup> đất ở, 709,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, không bao gồm đất đã cho 2 người con trước khi bà Vầu kê khai cấp GCN QSDĐ năm 2002.

Ngày 19/6/2009, UBND phường Thịnh Đán tổ chức kiểm tra khu đất bà Vầu đang sử dụng, xác nhận vào đơn xin cấp GCN QSDĐ của bà Vầu và có Công văn số 79/UBND-ĐCXĐ ngày 22/6/2009 đề nghị UBND thành phố Thái Nguyên:

+ *Hủy hợp đồng tặng cho, GCN QSDĐ đã cấp cho 4 người con và cấp lại GCN QSDĐ cho bà Thảo 124m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 27, bà Hạnh 94,3m<sup>2</sup> đất ở tại thửa 34 tờ bản đồ địa chính số 57.*

+ *Hủy GCN QSDĐ đã cấp cho ông Hội năm 2002 vì đã cấp cả diện tích đất Ông đã cho 2 con trước khi kê khai cấp GCN QSDĐ năm 2002.*

+ *Cấp lại GCN QSDĐ cho ông Hội với diện tích 1.009,3m<sup>2</sup> trong đó 300m<sup>2</sup> ODT, 709,3m<sup>2</sup> CLN theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 1883/2005/QĐ-UBND ngày 16/9/2005 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về hạn mức đất ở khi giao đất và hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.*

- Trên cơ sở đề nghị của bà Vầu, Giấy bán nhà ngày 6/4/1963 không ghi độ dài các cạnh thửa đất, không ghi diện tích đất chuyển nhượng và ý kiến của UBND phường Thịnh Đán tại Công văn số 79/UBND-ĐCXĐ ngày 22/6/2009 nêu trên, UBND thành phố Thái Nguyên xác định lại diện tích đất ở và cấp GCN QSDĐ số AO 234468 ngày 03/9/2009 cho gia đình bà Vầu 300m<sup>2</sup> đất ở, 709,3 m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa số 5 là đúng quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định số 1883/2005/QĐ-UBND ngày 16/9/2005 của UBND tỉnh; Điểm b Khoản 1, Khoản 2 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Do đó, nội dung bà Vầu khiếu

nại nêu trên không thuộc đối tượng được xác định theo quy định tại Điểm b, Khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể: “*Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử*

*dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này... ”.*

- Năm 2010 gia đình bà Vầu chia tách 198,6 m<sup>2</sup> gồm 100 m<sup>2</sup> đất ở và 98,6 m<sup>2</sup> đất CLN để cho 02 con; đồng thời bỏ ra 21,8 m<sup>2</sup> đất CLN để làm ngõ đi chung.

- Sau khi cho các con, diện tích bà Vầu còn lại là 788,9 m<sup>2</sup>, gồm 200 m<sup>2</sup> đất ở và 588,9m<sup>2</sup> đất CLN. Tại thời điểm thu hồi đất gia đình bà Vầu đang quản lý sử dụng tại thửa số 5 là 810,9m<sup>2</sup> tăng 22 m<sup>2</sup>.

Căn cứ hồ sơ, quá trình sử dụng đất của bà Vầu, UBND thành phố Thái Nguyên thu hồi 810,9m<sup>2</sup> đất gồm có 200m<sup>2</sup> đất ở và 610,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 5 tại Quyết định số 20449/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 để phê duyệt phương án bồi thường tại Quyết định số 20447/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 là đúng quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai 2013.

Từ những căn cứ nêu trên, việc bà Vầu yêu cầu được bồi thường 810,9 m<sup>2</sup> tại thửa số 5 là đất ở là không có cơ sở để giải quyết.

## **2. Đối với nội dung đề nghị xác định lại giá đất ở**

- Để thực hiện dự án Khu dân cư số 10 phường Thịnh Đán, UBND thành phố Thái Nguyên. Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 25/5/2016 về việc phê duyệt giá đất bồi thường, trong đó thửa số 05 của bà Lưu Thị Vầu, tám 2 mặt đường, đường phụ rộng >2m có giá là 7.350.000 đồng/m<sup>2</sup> là đúng quy định tại:

+ *Khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013;*

+ *Khoản 1 Điều 4, Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

+ Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

+ Khoản 5 Điều 6, Điều 7 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 15/6/2015 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất và thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Đội Thuế phường Thịnh Đán thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của bà Lưu Thị Vầu từ năm 2014-2016 đối với 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa số 5 bám trục phụ đường Quang Trung (chưa được quy định giá cụ thể trong bảng giá đất của tỉnh) với giá đất để tính thuế là 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, bằng 80% giá đất của đường Quang Trung là không đúng với quy định tại Khoản 2.5, Điểm 2, Mục II, Phần B quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2012 kèm theo Quyết định số 62/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011, đó là: “*Trường hợp thửa đất ở bám các trục phụ chưa được nêu ở bảng giá có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá, có đường nhỏ hơn không quá 20% trục phụ gần nhất đã quy định giá, thì giá đất được áp dụng tính bằng 80% mức giá so với trục phụ đó*”.

Thực tế trục phụ gần nhất với trục phụ có thửa đất của bà Vầu đã được quy định giá tại QĐ số 62/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 là: Ngõ 340, Rẽ vào tổ nhân dân số 19, phường Thịnh Đán, vào 100m có giá là 3.200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Như vậy, việc thực hiện xác định giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với thửa đất số 5 của bà Vầu, Chi cục Thuế thành phố Thái Nguyên đã xác định không đúng giá đất theo quy định tại Quyết định số 62/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của UBND tỉnh;

Vì vậy, bà Vầu đề nghị tính lại giá đất ở tại thửa số 5 để tính bồi thường đối với gia đình Bà là không có cơ sở pháp luật để giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không công nhận nội dung bà Lưu Thị Vầu khiếu nại việc xác định 810,9 m<sup>2</sup> tại thửa số 5 là đất ở và xác định lại giá đất để tính bồi thường cho gia đình Bà. Giữ nguyên nội dung giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên tại Quyết định số 6805/QĐ-UBND ngày 12/7/2017 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Lưu Thị Vầu.

Giao UBND thành phố Thái Nguyên chỉ đạo cơ quan thuế rà soát, lập hồ sơ thoái thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với thửa số 5 của bà Vầu và các thửa đất nằm quanh khu vực thửa số 5 đã xác định giá tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không đúng quy định; kiểm điểm làm rõ trách nhiệm đối với cán bộ thực hiện xác định không đúng giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nêu trên.

**Điều 2.** Trường hợp hộ bà Lưu Thị Vầu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên, các cơ quan đơn vị, cá nhân có liên quan và hộ bà Lưu Thị Vầu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *Tuấn*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và PCT TT UBND tỉnh;
- LĐVP: Đ/c Tuấn;
- Ban tiếp Công dân tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD. ✓

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**



**Đặng Xuân Trường**